



BAUM IMMOBILIEN

Baum Immobilien GmbH
Dorfstr. 32a
40667 Meerbusch
Telefon: +49 (0) 2132 - 22 44
Telefax: +49 (0) 2132 - 93 73 80 8
info@baumimmobilien.com
www.baumimmobilien.com
Nadine Baum
DEKRA zertifizierte Sachverständige

**Provisionsfrei! Exklusive Büroflächen, flexibel gestaltbar,
mit schönem Terrassenbereich im Innenhof.**

An der Gümpgesbrücke 17 in 41564 Kaarst



Ansprechpartner: Frau Ann-Kathrin Katzur Tel.: +49 2132 9373803

*Das Exposé wurde aufgrund der uns übergebenen Unterlagen erstellt. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Richtigkeit der Daten.
Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass dieses Exposé vertraulich zu behandeln und auch nur für Sie bestimmt ist. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer Zustimmung gestattet.
Besichtigungen können nur mit vorheriger Absprache mit einem Mitarbeiter unseres Hauses durchgeführt werden.*

Baum Immobilien GmbH, Meerbusch

Geschäftsführer: Nadine Baum
Amtsgericht Neuss HRB 18163
Steuer Nr.: 122/5707/5482

Deutsche Bank

Konto-Nr. 840 155 600, BLZ 330 700 24
IBAN DE90 3307 0024 0840 1556 00
BIC DEUTDE33WUP



Objektdaten

Lage:

Das Objekt liegt im Gewerbegebiet Kaarst-Ost, in direkter Nähe des neuen IKEA Pilotheuses für Umwelt und Nachhaltigkeit.

Das Gewerbegebiet Kaarst-Ost befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kaarster Kreuz.

Folgende namhafte Unternehmen haben sich beispielsweise in dem Bürokomplex niedergelassen:

Brainstorm GmbH - Newbetech GmbH - Priva Building Intelligence GmbH sowie Eurotube GmbH.

Für Mitarbeiter und Kunden bietet diese Gewerbeeinheit optimale Verkehrsanbindungen zu den Autobahnen in Richtung Düsseldorf, Neuss, Köln, Krefeld und Mönchengladbach (A52, A57, A44).

Auf den umliegenden Straßen stehen Ihnen öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.



Objekt:

Der rote Büro- und Gebäudekomplex ist im Jahr 2000 in zeitloser Architektur mit hochwertigen Baustoffen errichtet worden. Die hier angebotene, exklusiv sowie modern ausgestattete Bürofläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines der Bürohäuser. Der positive Eindruck der Büroanlage wird durch die begrünten Flächen sowie Terrassen im Innenhof verstärkt.

Das moderne Foyer sowie das stilvolle Treppenhaus sind mit glänzenden schwarzen Marmorböden ausgestattet. Sie erreichen sämtliche Flächen wahlweise über das Treppenhaus oder den Personenaufzug.

Die Obergeschossfläche umfasst ca. 500 m² Bürofläche. Die Büroebene umfasst 8 Büroräume, davon haben 4 Büros Zugang zu der Dachterrasse. Ihnen stehen zusätzlich zwei Damen- und Herren-WCs sowie eine Einbauküche zur Verfügung.

Bei Bedarf können Sie einen Keller für je 50,00 € monatlich anmieten.

An Sonnentagen bietet sich die Dachterrasse ideal zur Mittagspause an.



Baujahr:

2000, renovierte Übernahme

Büro-/Praxis-fläche:

ca. 500 m²



Außenanlage:

Innenhof mit begrünten Flächen

PKW:

Tiefgaragenstellplätze können für 60,00 €/mtl. und Außenstellplätze für 30,00 €/mtl. angemietet werden.



Aufteilung:

1. Obergeschoss:

1 Eingang, 1 Großraumbüro, 8 Büros davon 4 mit Zugang zur Terrasse, 1 Serverraum, 2 x 2 WCs, Küche, ca. 80 m² Terrasse, teilweise mit Flächenbegrünung



Heizung:

Gas-Heizung

Fenster:

Holzfenster mit Isolierverglasung, überall Lamellen

Bodenbeläge:

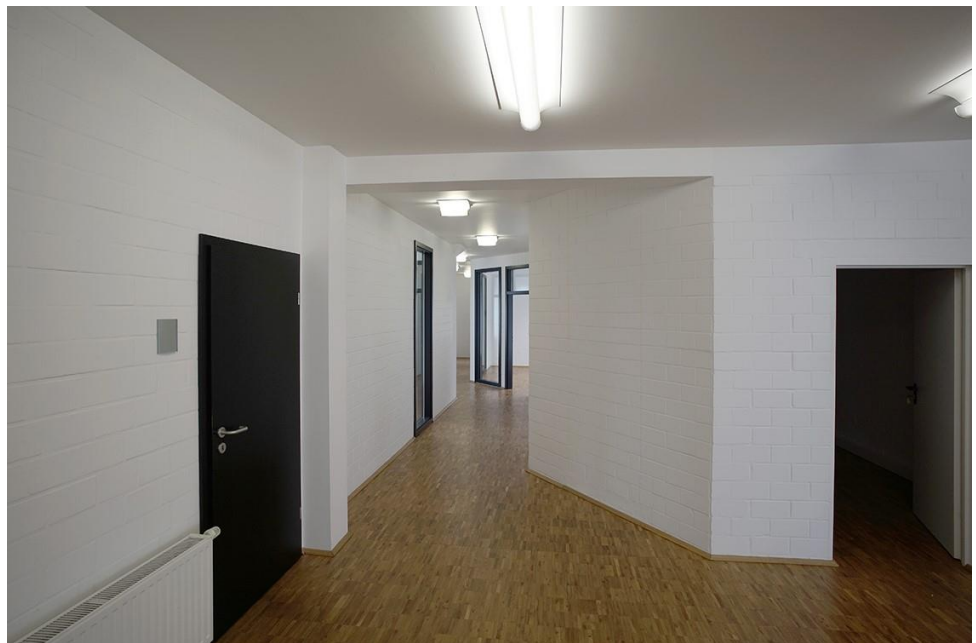
Stäbchenparkett





Ausstattung:

- Glasfaserkabel vorhanden
- optimale Verkehrsanbindungen
- variable Grundrisse
- schwarzer Marmorboden im Foyer
- Personenaufzug
- Stäbchenparkett in den Büroflächen
- moderne Leuchtelemente
- Lamellen
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- Bodenkabelkanäle
- 1,50 €/m² Nebenkostenvorauszahlung zzgl. Strom
- Einbauküche



Küche: Teeküche vorhanden

Bäder: hochwertig ausgestattet, zwei separierte Damen - und Herren WCs



Mietpreis: € 5.500,00 (11,00 €/m²) zzgl. MwSt.

Nebenkosten: € 750,00 (1,50 €/m²) zzgl. MwSt.

Kaution: 3 Kaltmieten

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Hauptenergieträger: Gas

Baujahr lt. Ausweis:

Energieausweis gültig bis:

Verbrauchskennwert: 73,70kWh/(m²a)

Effizienzklasse:

Ansprechpartner: Frau Ann-Kathrin Katzur Tel.: +49 2132 9373803

Das Exposé wurde aufgrund der uns übergebenen Unterlagen erstellt. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Richtigkeit der Daten.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass dieses Exposé vertraulich zu behandeln und auch nur für Sie bestimmt ist. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer Zustimmung gestattet.

Besichtigungen können nur mit vorheriger Absprache mit einem Mitarbeiter unseres Hauses durchgeführt werden.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, die Baum Immobilien GmbH, Dorfstr. 32a, 40667 Meerbusch, Telefon: +49 (0) 2132 - 22 44, Telefax: +49 (0) 2132 - 93 73 80 8, E-Mail info@baumimmobilien.com, mittels einer eindeutigen Erklärung - z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail - über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

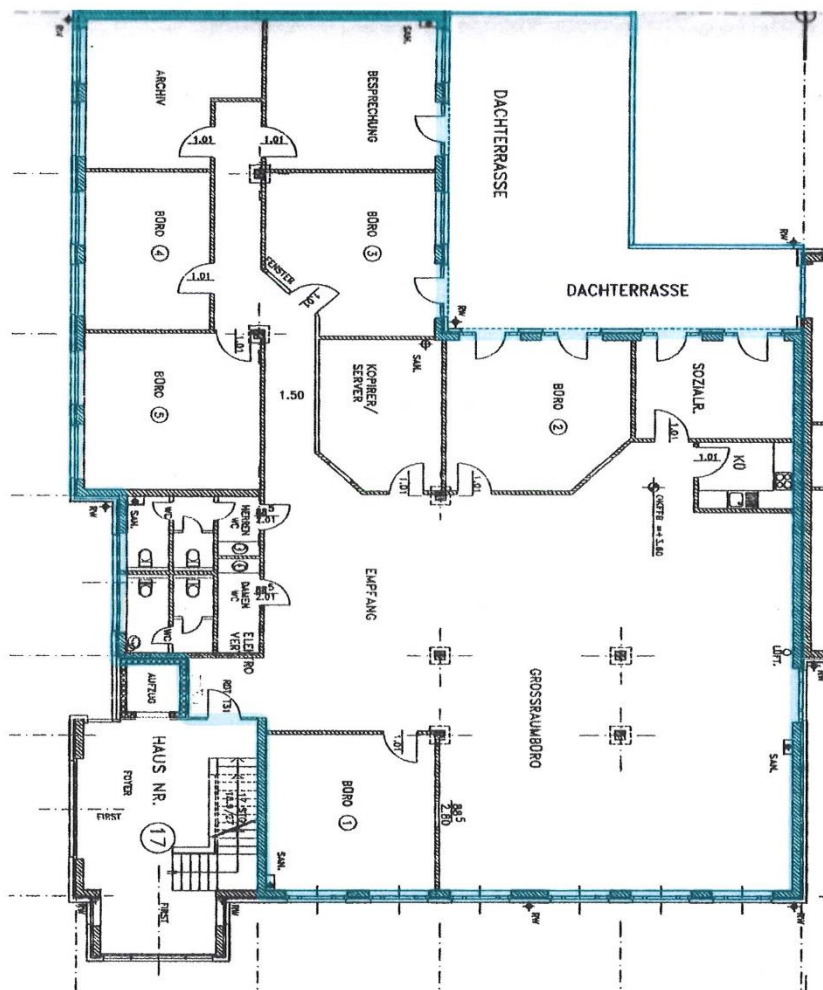
Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

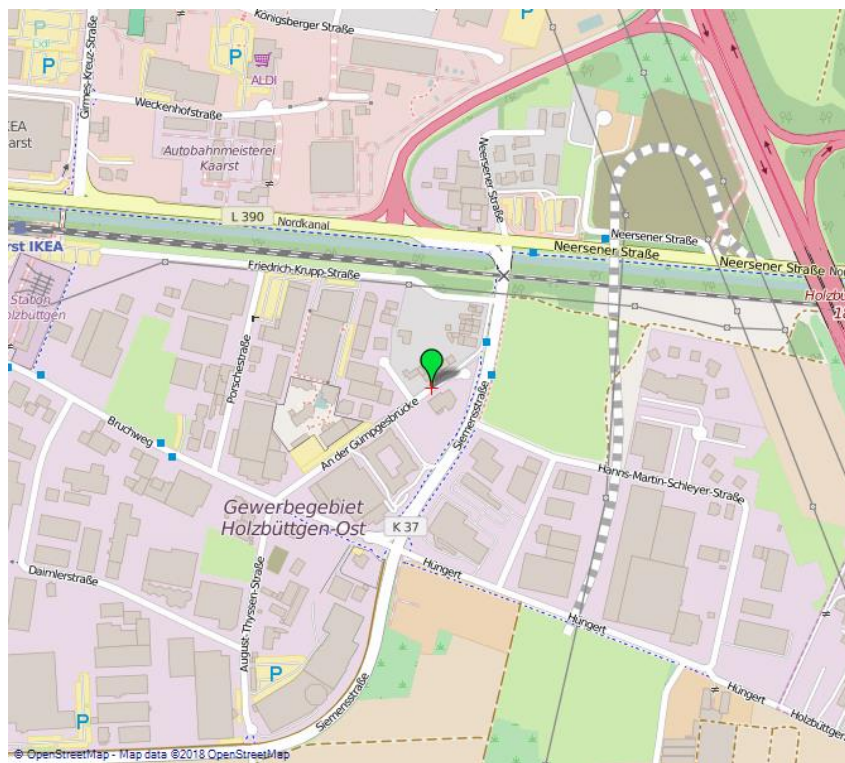
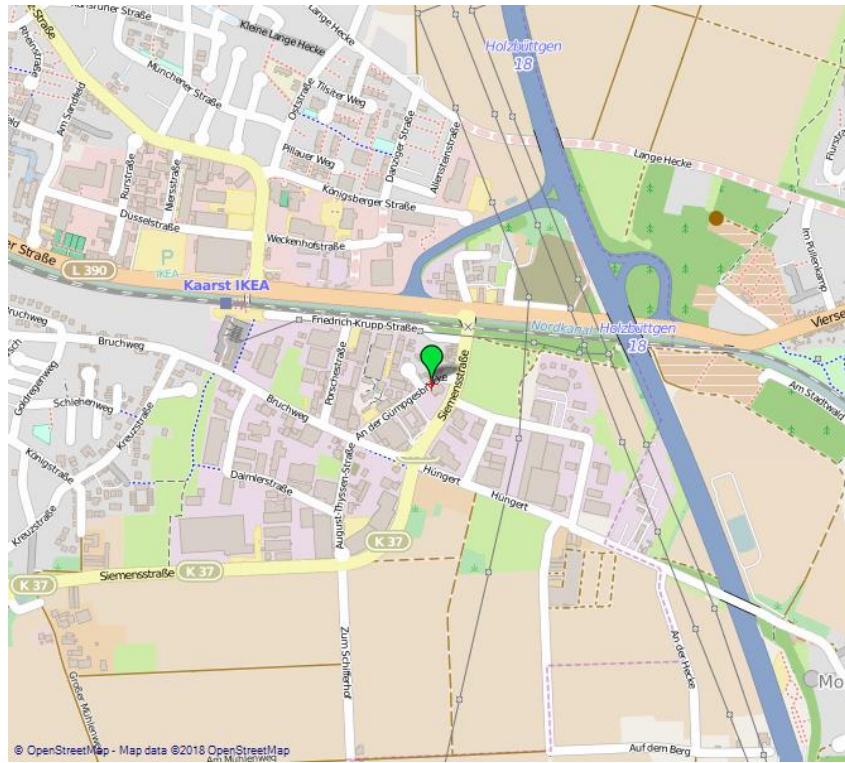
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Grundriss EG Haus 17



Ausschnitt Stadtplan



Allgemeine Geschäftsbedingungen

Alle Informationen, Angebote und Materialien der *Baum Immobilien GmbH* sind streng vertraulich und nur für den von uns angesprochenen Empfänger und unseren Auftraggeber vorgesehen. Bei einer Weitergabe an Dritte, ohne unsere vorherige, ausdrückliche Zustimmung, ist der Empfänger unserer Nachweis-/Vermittlungstätigkeit zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns einen Maklervertrag geschlossen zu haben, abschließt.

Sollte unser Angebot dem Empfänger zuvor bekannt sein, so hat eine Benachrichtigung an uns, binnen vier Tagen nach Erhalt unseres Nachweises, bzw. Exposés oder Ähnlichem mit Angabe der Quellen zu erfolgen.

Unsere nachstehenden Provisionsätze gelten bei Annahme unserer Angebote und basieren auf den Empfehlungen des Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Unsere nachstehenden Provisionsätze gelten bei Annahme unserer Angebote und basieren auf den Empfehlungen des Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

- 1) Für den Nachweis und/oder die Vermittlung des in Aussicht genommenen Vertrages stehen uns folgende ortsüblichen Provisionen (inkl. MwSt.) zu:
 - a) bei gewerblichen Miet- und Pachtverträgen, vom Mieter bzw. Pächter 3,57 Monatsmieten bzw. Pachtmieten
 - b) bei Verkauf von Haus- und Grundbesitz, sowie Eigentumswohnungen, vom Käufer 3,57 % in Höhe des erzielten Kaufpreises, nach Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages
 - c) bei Verkauf von Erbbaurechten und voraussichtlichen Aufbauten, vom Käufer 3,57 % in Höhe des erzielten Kaufpreises, nach Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages
- 2) Die in Ziffer 1. genannten Provisionen beinhalten den Mehrwertsteuersatz von 19%. Sollte der gesetzliche Mehrwertsteuersatz geändert werden, so gilt der Steuersatz als vereinbart, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Provisionen gültig ist.
- 3) Die Provision wird fällig, sobald infolge unserer Vermittlung und/oder unserer Nachweistätigkeit ein Vertrag abgeschlossen worden ist. Die Mitursächlichkeit unserer Vermittlungs- und /oder Nachweistätigkeit reicht aus.

Wird ein Vertrag zu einem späteren Zeitpunkt oder zu anderen Bedingungen abgeschlossen, so bleibt unser Provisionsanspruch unberührt, wenn der wirtschaftliche Erfolg des abgeschlossenen Vertrages nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.

Unser Provisionsanspruch bleibt ebenfalls unberührt, wenn ein Vertrag über ein anderes vergleichbares Objekt des Verkäufers abgeschlossen wird oder ein Vertragsabschluss durch eine Person, die zum Auftragnehmer in dauerhafter, enger Verbindung steht, erfolgt.

- 4) Zu provisionspflichtiger Tätigkeit für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages sind wir berechtigt. Weitere Makler können von uns in die Bearbeitung des Auftrages eingeschaltet werden, ohne dass dem Auftraggeber dadurch zusätzliche Kosten entstehen.
- 5) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle im Rahmen des Maklervertrages in Erfahrung gebrachten Kenntnisse vertraulich zu behandeln und insbesondere die ihm übermittelten Informationen nicht an Dritte weiterzugeben.
- 6) Wir haben Anspruch darauf, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein. Zeit und Ort des Termins sind uns rechtzeitig mitzuteilen.
- 7) Alle Informationen und Angaben in unseren Angeboten wurden aufgrund der uns übergebenen Unterlagen zusammengestellt. Sofern nicht ausdrücklich vereinbart, prüfen wir diese nicht und übernehmen keine Gewähr und Haftung für die Richtigkeit der Daten. Unsere Haftung beschränkt sich auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Weitergehende Schadenersatzansprüche gegen uns sind ausgeschlossen.
- 8) Die von uns erstellten Fotos, Graphiken, Pläne, Skizzen usw. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht verwendet werden.
- 9) Salvatorische Klausel
Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt.
An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.
- 10) Erfüllungsort für die beiderseitigen Pflichten ist der Sitz des Maklers. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die mit dem Maklervertrag in Verbindung stehen ist der Sitz des Maklers, soweit der Kunde/Auftraggeber Vollkaufmann ist oder im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand hat.